

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0880-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° **1053-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **SAÚL ERNESTO CRUZ PINEDA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 166 m², ubicado en la Mz. J, Lote 2 del Pueblo Joven Buena Vista – Zona Única, distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de septiembre de 2021 (S.I. N° 24033-2021), el señor **SAÚL ERNESTO CRUZ PINEDA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin indicar causal pero manifiesta que ostenta la posesión desde el año 2000 invocando el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1), no adjunta documentación alguna.

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa que posee “el predio” desde el año 2000 para lo cual invoca el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección

evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello las causales c) y d) de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el incisos 3) y 4) del artículo 222^{o1} de "el Reglamento".

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la Asociación", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01424-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2021 (fojas 2), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N°. P06230936 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral XII-Sede Arequipa con CUS N° 61813.
- ii) Corresponde al predio identificado como Lote 2, Mz. "J" del Pueblo Joven Buena Vista Zona Única, que constituye un equipamiento urbano, y se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Salud con el objeto de que lo destine a Centro Médico.
- iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth de mayo del 2020, cobertura más reciente hasta donde la imagen lo permite, se advierte que no presenta delimitación ni construcción alguna, siendo utilizado por sectores como estacionamiento; y además, de acuerdo a las imágenes del Street View App, se observa que se trata de un predio con zonas planas, pendiente pronunciada que colinda con la pared del Centro de Educación Básica Especial – C.E.B.E. "Señor de los Milagros" y es travesado por una red eléctrica, poste de alumbrado público y vegetación en la ladera.

11. Que, es preciso señalar que de la revisión de la partida registral N°. P06230936, se advierte que en el asiento 00001 corre inscrito como propietario – titular el Estado Peruano, en mérito a la Resolución N° 0235-2006-COFOPRI-OJAC13 de fecha 21 de junio de 2006; asimismo, se observa que en el asiento 00003 de la misma partida registral corre la inscripción de la afectación en uso a favor del Ministerio de Salud.

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4) **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando décimo y décimo primero, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a Centro Médico (Salud), y afectado en uso a favor del Ministerio de Salud, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de venta directa, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

14. Que, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso existente sobre “el predio”, a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 00906-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **SAÚL ERNESTO CRUZ PINEDA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

² Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁴ g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.